

**Análisis Razonado
Inversiones Punta
Blanca SpA**



PUNTA  **BLANCA**
COMERCIAL

**Estados Financieros
Consolidados al
31 de marzo
de 2024**



ÍNDICE

1.	Descripción del Negocio	3
2.	Principales Activos	7
3.	Análisis del Estado de Situación Financiera.....	9
3.1	Activos	9
3.2	Pasivos	11
3.3	Patrimonio	12
4.	Indicadores Financieros	13
5.	Análisis del Estado de Resultados	14
6.	Análisis del Estado de Flujo de Efectivo	16
7.	Factores de Riesgo	18

1. Descripción del Negocio

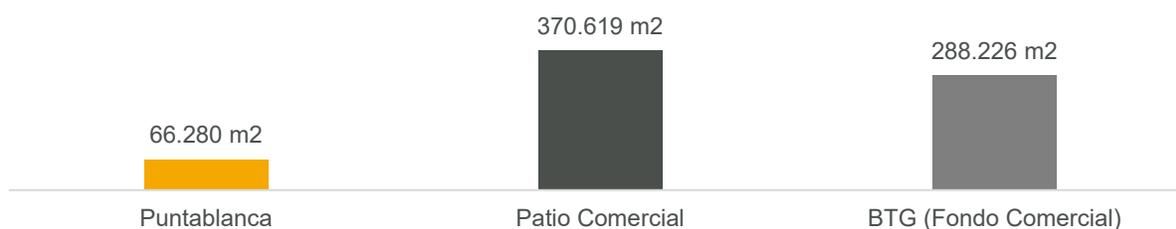
Inversiones Punta Blanca SpA y filiales (“Inversiones Punta Blanca”, “Puntablanca”, la “Compañía” la “Sociedad” o el “Emisor”) realiza su generación de flujos mediante la explotación de doce centros comerciales destinados a las rentas inmobiliarias, y una oficina, todos distribuidos en las regiones de Arica y Parinacota, Coquimbo, Valparaíso, Maule y Metropolitana. Los centros comerciales y oficinas (en adelante también los “Activos Esenciales”) cuentan con una superficie arrendable (GLA) total de 66.280 m².

Según la Cámara de Centros Comerciales de Chile, en Chile existen aproximadamente 4,5 millones de m² arrendables destinados a centros comerciales.

De los 66.280 m² arrendables que Puntablanca posee, 52.315 m² corresponden a activos del tipo *power center*, y el diferencial a activos del tipo *strip center*, *stand alone u oficina*.

Dos de las principales compañías que compiten directamente con Puntablanca, a través de distintos formatos de centros comerciales, son Patio Comercial y BTG (Fondo comercial).

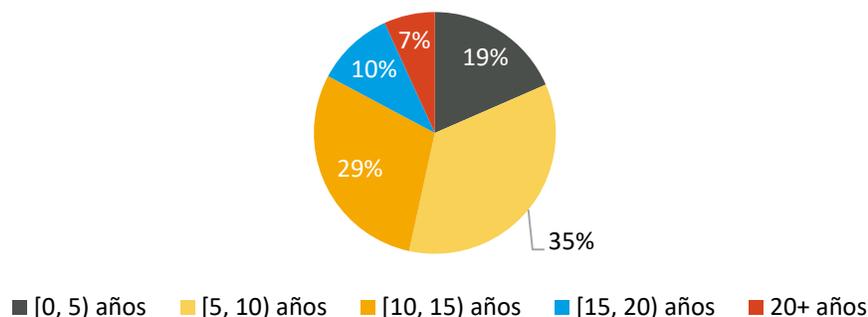
Figura 1: Metros cuadrados arrendables competencia y Compañía¹



¹ Fuente: Análisis razonado BTG (Fondo comercial), diciembre 2023, principales centros comerciales por categoría y Memoria Patio Comercial a diciembre 2023 y la Compañía.

Los ingresos de la Compañía son generados principalmente a través de contratos a largo plazo. Durante el año 2024 el canon promedio mensual proyectado es de 0,27 UF/m2.

Figura 3: Duración residual contratos de arriendo. En base a canon de arriendo

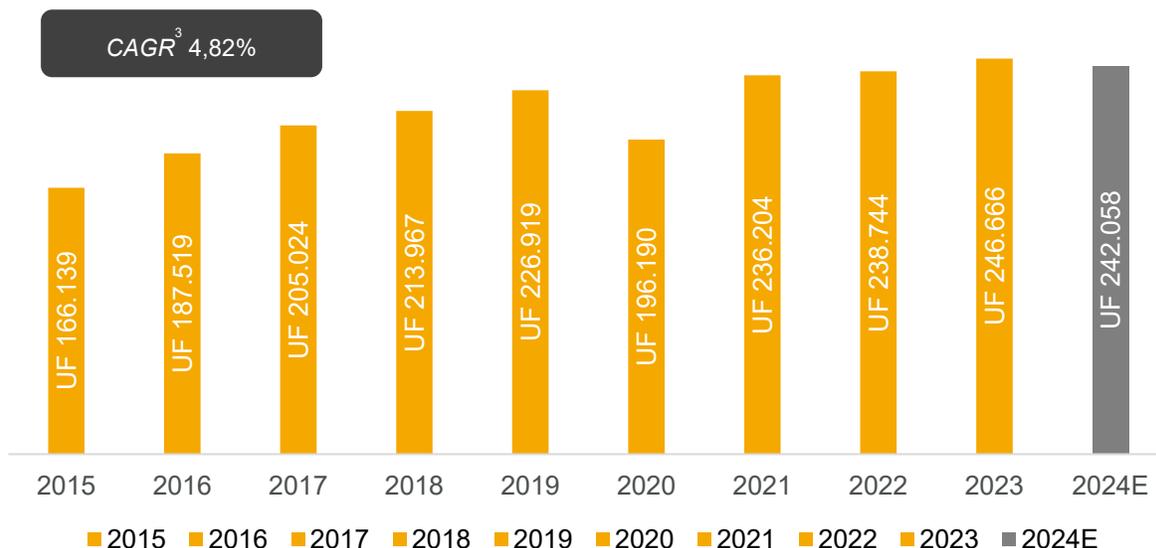


Fuente: la Compañía. Cálculos al 31/12/2023.

Las ventas por arrendamiento suelen incrementar progresivamente en base al carácter escalonado de los contratos. Adicional a esto, debido a la ubicación estratégica de los activos esenciales, es habitual que en la renovación o recolocación de los locales se logre concretar el arriendo con una mejora respecto a las condiciones anteriores.

A continuación, se presenta la evolución histórica de los ingresos por arriendo de cada año:

Figura 4: Evolución ingresos² Activos Esenciales



Fuente: Estados Financieros del Emisor. Tipo de cambio ajustado según fecha de emisión de las

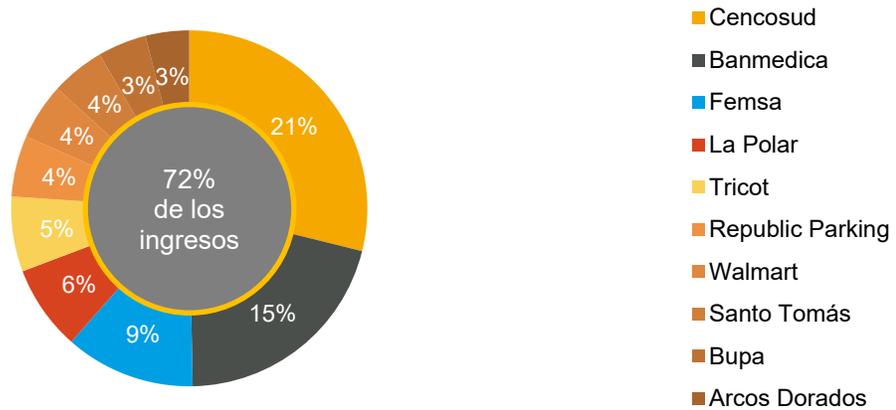
² Calculados según los Estados Financieros del Emisor y el promedio de la UF para cada periodo.

³ CAGR (del inglés *Compound Annual Growth Rate*) = Tasa Anual Compuesta de Crecimiento

facturas.

Los diez principales clientes de Puntablanca representan aproximadamente el 72% de los ingresos.

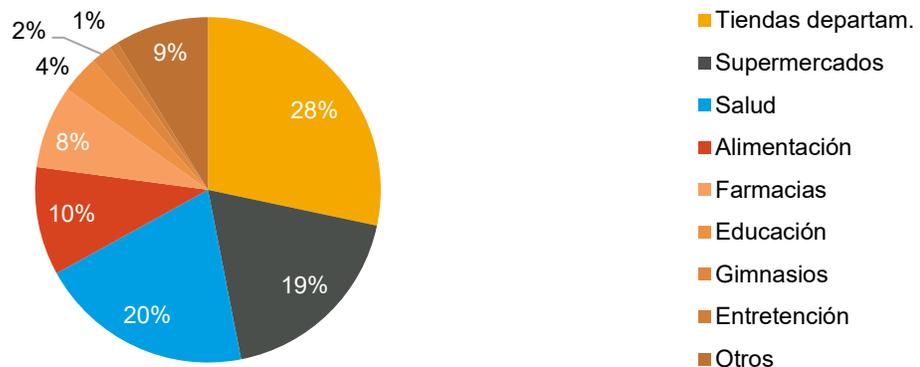
Figura 5: Diez principales arrendatarios. En base a ingresos por contratos



Fuente: la Compañía

Del mismo modo, aproximadamente el 61% de los m² arrendados se encuentran utilizados por supermercados, grandes prestadores del área de la salud o servicios esenciales de primera necesidad. A su vez, menos del 7% de los m² arrendados corresponden a operadores menores.

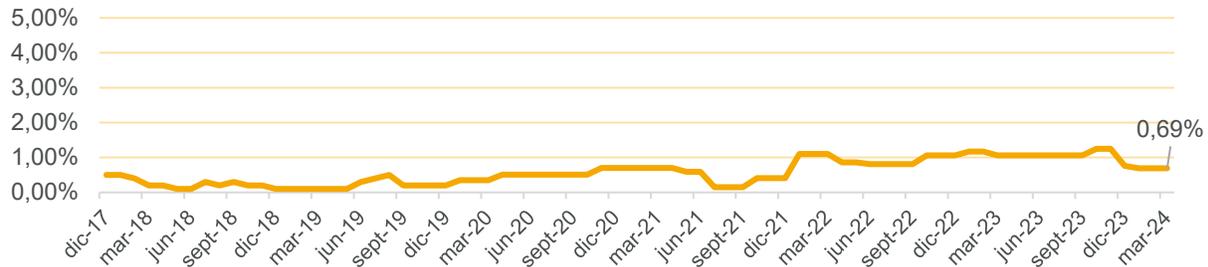
Figura 6: Desglose de arrendatarios por rubro, según ingresos anuales proyectados.



Fuente: la Compañía

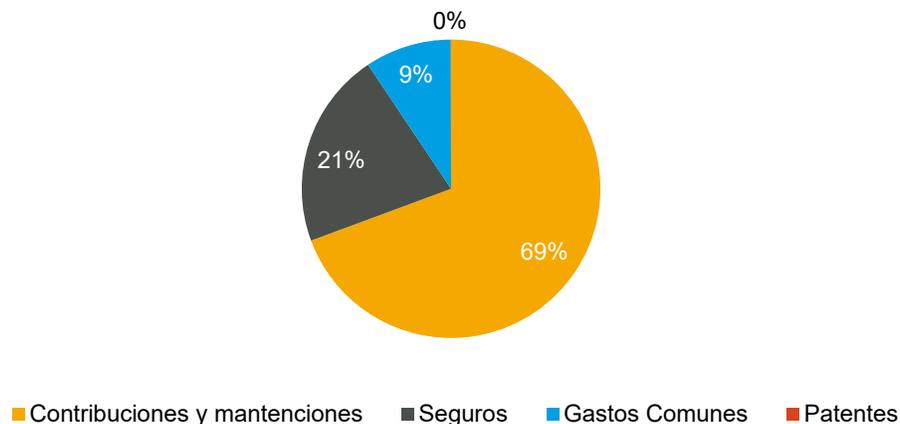
Históricamente, la vacancia de la Compañía se ha encontrado en torno a 0,5%. Se estima mantener una vacancia similar para los siguientes periodos.

Figura 7: Vacancia histórica Activos Esenciales. En base a m² disponibles



El principal costo de la Compañía corresponde a las contribuciones asociadas a los Activos Esenciales. Al 31 de marzo de 2024, este ítem representó un 69% del total de los costos de ventas.

Figura 8: Desglose costos de venta



Fuente: Estados Financieros del Emisor, no incluye los costos por baja de activos

2. Principales Activos

A continuación, se presentan los Activos Esenciales, correspondientes a Trece activos de renta comercial, clasificados como power center, strip center, stand alone y un oficina. Al 31 de marzo de 2024, la Compañía posee cinco power center, con un total 52.315 m2 útiles y un valor contable total de MM\$95.189, seis strip center, con un total 10.916 m2 útiles y un valor contable total de MM\$21.648, un stand alone, con un total de 2.784 m2 útiles y un valor contable total de MM\$3.136, y una oficina, con un total de 264 m2 útiles y un valor contable total de MM\$1.210.

Un *power center* corresponde a un edificio comercial que se emplaza generalmente en zonas de alto tráfico peatonal y vehicular durante gran parte del día, no siendo necesario aprovechar las horas *peak* de flujo de personas para generar concurrencia al lugar. Habitualmente tienen una superficie superior a los *strip center* y menor a los tradicionales *malls*. Es un centro dominado por varias tiendas anclas, incluyendo tiendas departamentales de descuento, tiendas de precios rebajados, clubes de almacenes o “dominadores de categorías”.

Un *strip center* corresponde a un edificio comercial emplazado generalmente en zonas comunales que le permitan capturar flujos importantes de personas, generalmente vehiculares, en las horas *peak*. Habitualmente tienen una superficie menor a los *power center* y los tradicionales *malls*. En general incluyen una o más tiendas anclas, más un número reducido de locales comerciales y/o servicios.

Un stand alone corresponde a un edificio comercial emplazado generalmente en zonas de alto tráfico peatonal y vehicular durante gran parte del día, con la particularidad de ser arrendado totalmente por un solo operador.

Power Center

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de pesos)
1)	Irarrázaval	Metropolitana	12.052	MM\$31.559.-
2)	Maipú	Metropolitana	12.226	MM\$23.344.-
3)	Curicó	Maule	11.875	MM\$13.023.-
4)	Ovalle	Coquimbo	8.364	MM\$14.659.-
5)	Arica	Arica y Parinacota	7.798	MM\$12.604.-
Total			52.315	MM\$95.189.-

Strip Center

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de pesos)
1)	San Bernardo	Metropolitana	4.794	MM\$5.724.-
2)	La Cruz	Valparaíso	1.943	MM\$4.451.-
3)	Quillota	Valparaíso	1.665	MM\$2.104.-
4)	Antonio Varas	Metropolitana	676	MM\$3.757.-
5)	Avenida Perú	Metropolitana	767	MM\$4.037.-
6)	Talagante	Metropolitana	1.071	MM\$1.575.-
Total			10.916	MM\$21.648.-

Stand Alone

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de pesos)
1)	Maipú II	Metropolitana	2.784	MM\$3.136.-
Total			2.784	MM\$3.136.-

Oficinas

N°	Nombre	Región	m ² útiles	Valor contable (en millones de pesos)
1)	Vespucio, P12	Metropolitana	264	MM\$1.210.-
Total			264	MM\$1.210.-

3. Análisis del Estado de Situación Financiera

3.1 Activos

Activos	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$	Variación (%)
Activos corrientes	5.946.613	2.687.523	121,27%
Activos no corrientes	121.316.694	121.289.215	0,02%
Total activos	127.263.307	123.976.738	2,65%

Activos Corrientes

Los activos corrientes presentan un aumento de 121,27% al 31 de marzo de 2024 con respecto al 31 de diciembre de 2023.

A continuación, se muestra una tabla de resumen del desglose de los activos corrientes:

Activos Corrientes	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$	Variación (%)
Efectivo y equivalente	1.121.984	388.636	188,70%
Deudas comerciales	221.869	331.407	(33,05%)
Otros activos no financieros	94.832	165.956	(42,86%)
Cuentas por cobrar relac.	4.462.350	1.673.916	166,58%
Activos por impuestos	45.578	127.608	(64,28%)
Total activos corrientes	5.946.613	2.687.523	121,27%

El efectivo y equivalente a efectivo tuvo un aumento de 188,70% asociado a pagos efectuados durante el periodo por los flujos de actividades de operación, actividades de inversión y los flujos de financiamiento.

Las deudas comerciales disminuyeron en un 33,05% esto se debe principalmente a la baja en Deudores por Arriendos.

La cuenta por cobrar a relacionados corresponde a préstamos, los cuales se saldarán durante el ejercicio actual.

Los activos por impuestos corrientes corresponden principalmente al impuesto por recuperar por concepto de PPM e IVA crédito fiscal acumulado.

Activos No Corrientes

Los activos no corrientes presentan un aumento de 0,02% al 31 de marzo de 2024 respecto al 31 de diciembre de 2023, lo que se explica principalmente por las mejoras de las propiedades de inversión.

A continuación, se muestra una tabla de resumen del desglose de los activos no corrientes:

Activos No Corrientes	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$	Variación (%)
Otros activos no financieros	120.639	118.984	1,39%
Otros activos financieros	12.804	9.830	30,25%
Propiedades de inversión	121.183.251	121.160.401	0,02%
Total activos No Corrientes	121.316.694	121.289.215	0,02%

La política de tasación de los activos de la empresa corresponde en actualizar el valor justo de forma anual al 31 de diciembre de cada año.

Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según la NIC 40, los que se registran a valor razonable sobre la base del modelo de flujos de caja descontados.

La metodología utilizada se basa principalmente en los ingresos proyectados derivados de los contratos de arrendamientos que la entidad mantiene vigentes y las condiciones de mercado existentes al final de cada presentación de los estados financieros.

De acuerdo con las características de largo plazo de los contratos, se considera esta metodología una manera precisa para representar el valor razonable de los activos.

El detalle de las Propiedades de inversión por cada activo se puede ver en el capítulo 2 "Principales Activos".

3.2 Pasivos

Pasivos	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$	Variación (%)
Pasivos corrientes	3.373.433	2.756.399	22,39%
Pasivos no corrientes	89.127.964	86.727.567	2,77%
Total pasivos	92.501.397	89.483.966	3,37%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes presentan un aumento de 22,39% al 31 de marzo de 2024 con respecto al 31 de diciembre de 2023.

A continuación, se muestra una tabla de resumen del desglose de los pasivos corrientes:

Pasivos Corrientes	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$	Variación (%)
Otros pasivos financieros	2.497.432	2.234.983	11,74%
Cuentas Comerciales	806.872	417.751	93,15%
Pasivos por impuestos	69.129	103.665	(33,32%)
Total Pasivos Corrientes	3.373.433	2.756.399	22,39%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó en un 11,74% asociado al ajuste de la unidad de fomento según las tablas de desarrollo de los financiamientos que se mantienen además de la incorporación de un crédito comercial a un plazo de 3 años a contar del mes de marzo de 2024.

La cuenta “cuentas comerciales” aumento un 93,15% principalmente por las provisión de contribuciones incorporada trimestralmente a contar del ejercicio 2024.

La cuenta “pasivos por impuestos” disminuyo un 33,32%. Este monto cambia mensualmente según la declaración mensual de cada Formulario 29 presentada en el Servicio de Impuestos Internos, además de la provisión de impuesto a la renta a pagar en abril de cada año. A la fecha, la provisión de impuesto a la renta a pagar es menor en comparación a la proyectada en el ejercicio anterior.

Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes presentan un aumento de 2,77% al 31 de marzo de 2024 respecto al 31 de diciembre de 2023, según el siguiente desglose:

Pasivos No Corrientes	31-03-2024	31-12-2023	Variación (%)
	M\$	M\$	
Otros pasivos financieros	70.813.193	68.512.658	3,36%
Cuentas comerciales	272.088	241.498	12,67%
Cuentas por pagar relac.	1.602.441	1.589.301	0,83%
Pasivos por imp. diferidos	16.440.242	16.384.110	0,34%
Total Pasivos No Corr.	89.127.964	86.727.567	2,77%

La cuenta “otros pasivos financieros” aumentó un 3,36% asociado al ajuste de la unidad de fomento según las tablas de desarrollo de los financiamientos que se mantienen además de la incorporación de un crédito comercial a un plazo de 3 años a contar del mes de marzo de 2024.

La cuenta “Cuentas Comerciales” aumentó un 12,67% debido al aumento de las garantías por arriendo y al ajuste de la unidad de fomento.

La cuenta “Cuentas por pagar relacionados” aumento un 0,83% asociado al ajuste de la unidad de fomento.

Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron levemente principalmente por la actualización de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y la perdida tributaria acumulada de M\$66.342.

3.3 Patrimonio

Patrimonio	31-03-2024	31-12-2023	Variación (%)
	M\$	M\$	
Capital pagado	31.309.485	31.309.485	0,0%
Otras reservas	(126.638)	(126.638)	0,0%
Resultados acumulados	3.578.597	3.309.627	8,13%
Patrimonio neto controladora	34.761.444	34.492.474	0,78%
Participación no controladora	466	298	56,38%
Total patrimonio neto	34.761.910	34.492.772	0,78%

El patrimonio neto presenta un aumento de M\$269.138 al 31 de marzo de 2024 respecto al 31 de diciembre de 2023, se descompone en M\$268.970 asociado a la ganancia del periodo y otras reservas, además de un aumento correspondiente a las participaciones no controladoras.

4. Indicadores Financieros

Razones Financieras	31-03-2024	31-12-2023
ROA ³	N/A	5,46%
ROE ⁴	N/A	5,58%
Endeudamiento Financiero Neto ⁵	2,08x	2,04x
Endeudamiento Financiero Propiedades. Inv ⁶	0,60x	0,58x
Cobertura Gastos Financieros ⁷	2,05x	2,45x
Liquidez Corriente ⁸	1,76x	0,98x
Proporción Deuda Corto Plazo ⁹	3,65%	3,08%
Proporción Deuda Largo Plazo ¹⁰	96,35%	96,92%
<i>Leverage</i> ¹¹	2,66x	2,59x

El endeudamiento financiero de las propiedades de inversión aumenta de 0,58x a 0,60x. Esto se debe a la existencia de un nuevo financiamiento comercial cursado al cierre del ejercicio, siendo contrarrestado este aumento de forma parcial por la amortización de deuda y a la casi nula variación del valor razonable en términos reales al 31 de diciembre de 2023. Al margen de esto, la política de la empresa es siempre mantener un endeudamiento financiero de las propiedades inferior a 0,65x, por tanto, se mantiene en línea con lo establecido.

La cobertura de los gastos financieros corresponde a 2,05x, lo que implica un ratio totalmente saludable para efectos de cubrir las obligaciones con los ingresos percibidos en el periodo. La liquidez corriente es de 1,76x, permitiendo cubrir todos los requerimientos de caja en el corto plazo.

La proporción de deuda de largo plazo corresponde al 96,35%, esto debido a que los financiamientos promedian un plazo superior a los 20 años. Esto permite a la empresa mantener una cobertura bastante amplia para cubrir las obligaciones.

³ Rendimiento de los Activos (del inglés Return on Assets). Calculado como (Ganancia bruta - Gastos de administración y comercialización) / Promedio de Total activos del período y el período anterior.

⁴ Rentabilidad del Patrimonio (del inglés Return on Equity). Calculado como Ganancia del ejercicio / Promedio de Patrimonio total del período y el período anterior.

⁵ Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes – Efectivo y equivalentes al efectivo) / Patrimonio total.

⁶ Calculado como (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes) / Propiedades de inversión.

⁷ Calculado como (Ganancia bruta - Gastos de administración y comercialización) / Costos financieros.

⁸ Calculado como la razón entre Activos corrientes y Pasivos corrientes.

⁹ Calculado como la razón entre Pasivos corrientes y Total pasivos.

¹⁰ Calculado como la razón entre Pasivos no corrientes y Total pasivos.

¹¹ Calculado como la razón entre Total pasivos y Total patrimonio.

5. Análisis del Estado de Resultados

Estados de Resultados	31-03-2024 M\$	31-03-2023 M\$	Variación (%)
Ingresos ordinarios	2.219.923	2.207.299	0,57%
Costo de venta	(366.118)	(115.953)	215,75%
Resultado bruto	1.853.805	2.091.346	(11,36%)
Gastos de administración	(121.544)	(143.912)	(15,54%)
Resultado directo de la operación	1.732.261	1.947.434	(11,05%)
Depreciación y amortización	-	-	-
EBITDA	1.732.261	1.947.434	(11,05%)
Otros ingresos por función	-	-	0,0%
Ingresos financieros	10.784	9.419	14,49%
Costos financieros	(843.306)	(794.567)	6,13%
Otras (perdidas) ganancias	(7.476)	(4.868)	53,57%
Diferencia por valor propiedades de inversión	47.661	(363.945)	(113,10%)
Resultado por unidades de reajuste	(528.623)	(528.538)	0,02%
Resultados no operacionales	(1.320.960)	(1.682.499)	(21,49%)
Resultado antes de impuestos	411.301	264.935	55,25%
Impuesto a las ganancias	(142.163)	(154.615)	(8,05%)
Resultado del ejercicio	269.138	110.320	143,96%

Los ingresos de la Sociedad se incrementan a medida que se concretan nuevos contratos de arriendo o modifican los contratos de arriendo existentes. Adicionalmente, los contratos actuales se ajustan por la unidad de fomento y cuentan con arriendos escalonados que permiten aumentar de manera sostenida los ingresos.

Los ingresos por arriendo de los activos inmobiliarios en operación implicaron un aumento de M\$12.624, lo que equivale a un 0,57% con respecto al periodo del año anterior. La variación está asociada principalmente al ajuste inflacionario.

Los costos de venta se desglosan de la siguiente manera:

Costos de venta	31-03-2024	31-03-2023	Variación (%)
	M\$	M\$	
Contribuciones	242.389	-	100,00%
Seguros	74.299	64.916	14,45%
Patentes	129	90	43,33%
Gastos Comunes	32.679	50.947	(35,86%)
Costos Operacionales	16.622	-	100,00%
Total costos de venta	366.118	115.953	215,75%

Las contribuciones registran una variación de 100,00% con respecto al mismo periodo del año anterior, esto debido a que a contar del presente ejercicio se comenzó a prorratear el costo de las contribuciones de forma mensual, a diferencia del ejercicio anterior en el que en el mes de abril 2023 se registró el costo del primer trimestre. Comparativamente, el costo anual por contribuciones para este año se proyecta similar al del ejercicio anterior.

Los seguros presentan un aumento de un 14,45%, la cual corresponde a las variaciones por la unidad de fomento, además de un leve aumento en el costo por la renovación de pólizas.

Los gastos comunes presentan una disminución de 35,86% atribuible a una menor cantidad de mantenciones correctivas durante el presente ejercicio. Se espera una disminución considerable durante el siguiente ejercicio.

Los gastos de administración se desglosan de la siguiente manera:

Gastos de administración	31-03-2024	31-03-2023	Variación (%)
	M\$	M\$	
Administración	97.714	85.917	13,73%
Asesorías legales / contables	23.777	45.387	(47,61%)
Gastos generales	53	12.608	(99,58%)
Total gastos de admin.	121.544	143.912	(15,54%)

Los gastos de administración presentan una disminución de un 15,54% respecto al mismo periodo del año anterior. Esto se explica por las siguientes razones:

La cuenta "Administración" corresponde al contrato de administración general equivalente al 3,5% de los ingresos de la sociedad. La variación de un 13,73% se debe al ajuste real según el valor de la unidad de fomento.

Los gastos por asesorías legales/contables presentan una disminución de un 47,61% con respecto al mismo periodo del año anterior. La disminución tiene relación con servicios esporádicos contratados durante el año anterior.

El EBITDA disminuyó en M\$215.173 equivalente a un (11,05%). En términos generales, la variación estuvo relacionada con el cambio de criterio para incorporar las contribuciones de forma trimestral. Este ajuste mejora la lectura del análisis trimestral y no afecta el resultado proyectado para el año en comparación al ejercicio anterior.

Los resultados no operacionales al 31 de marzo de 2024 corresponden a (M\$1.320.960). Uno de los principales costos es el de intereses por financiamientos, según lo establecido en las tablas de desarrollo. Respecto al mismo ejercicio del año anterior existe una disminución de la pérdida en un 21,49%, esto se debe a que a diferencia del ejercicio anterior, este año no existió una pérdida por la actualización en el valor de las propiedades de inversión.

El resultado del ejercicio aumentó en un 143,96% durante el periodo 2024 con relación al mismo periodo de 2023, esto según lo referido en párrafos anteriores.

6. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividad	31-03-2024 M\$	31-03-2023 M\$	Variación (%)
De Operación	2.307.014	1.744.247	32,26%
De Inversión	(2.777.136)	(1.343.362)	106,73%
De Financiamiento	1.203.470	(1.309.389)	(191,91%)
Flujo del periodo	733.348	(908.504)	(180,72%)
Efectivo al inicio	388.636	1.448.941	(73,18%)
Efectivo al final	1.121.984	540.437	107,61%

La diferencia en el flujo al 31 de marzo de 2024 respecto al mismo periodo del año 2023 corresponde a M\$1.641.852, lo que equivale a una disminución de 180,72%, esto debido principalmente al aumento de flujos por financiamientos.

El flujo de operación se descompone de la siguiente manera:

Flujo de operación	31-03-2024 M\$	31-03-2023 M\$	Variación (%)
Cobros ventas bienes y serv.	2.329.461	2.071.496	12,45%
Pagos a proveedores	(98.541)	(336.745)	(70,74%)
Flujo de efectivo neto	2.230.920	1.734.751	28,60%
Impuestos a las ganancias	82.030	(175)	(46.974,29%)
Otras Entradas (salidas) efe.	(5.936)	9.671	(161,38%)
Total Flujo de operación	2.307.014	1.744.247	32,26%

El flujo de inversión se descompone de la siguiente manera:

Flujo de inversión	31-03-2024	31-03-2023	Variación (%)
	M\$	M\$	
Compra activos a LP	(22.850)	(26.761)	(14,61%)
Intereses recibidos	10.784	9.419	14,49%
Préstamo relacionadas	(2.765.070)	(1.326.020)	108,52%
Total Flujo de inversión	(2.777.136)	(1.343.362)	106,73%

El flujo de financiamiento se descompone de la siguiente manera:

Flujo de financiamiento	31-03-2024	31-03-2023	Variación (%)
	M\$	M\$	
Importes procedentes de préstamos	2.588.043	-	100,00%
Pagos arrendamientos fin.	(562.675)	(515.575)	59,41%
Pago de gastos financieros	(821.898)	(793.814)	(29,12%)
Total Flujo de Fin.	1.203.470	(1.309.389)	(191,91%)

7. Factores de Riesgo

La Sociedad considera que la gestión y control de riesgos es de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos sobre sus inversiones. Los riesgos más relevantes son:

Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Sociedad.

La Sociedad gestiona su riesgo de crédito con una adecuada selección de la cartera, diversificando sus clientes en el tipo de servicio que otorgan y con contratos de largo plazo y renta fija. Sus clientes son de alta calidad, excelente calificación crediticia y los costos por “no pago” son comparativamente muy bajos.

El riesgo de crédito se ve mitigado por la naturaleza del negocio donde se solicitan garantías al inicio de los contratos y se hacen cobros anticipados de los arriendos mensualmente.

El detalle de los deudores por arriendo al 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

Detalle Vencimiento Deudores por Arriendo	Saldo al 31/03/2024 M\$	% sobre Total
Al día	26.058	88,94%
0 - 30 días	25.525	7,46%
31 - 60 días	16.248	2,50%
61 - 90 días	8.358	1.10%
Total	76.189	100,00%

A su vez, no existen gastos por provisión de cuentas incobrables para el periodo del año 2024.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos adquiridos. La liquidez corriente al cierre del ejercicio es de 1,76x, ratio que presenta una holgura importante para cubrir los pasivos a corto plazo.

Por otro lado, el riesgo de liquidez está relacionado a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios, los cuales se realizan con capital propio y financiamientos bancarios, donde este último tiene una liquidez asegurada debido a que el monto de financiamiento (LTV) adquirido no sobrepasa al 65%. Además, la compañía busca mantener financiamientos a largo plazo que permitan amortizar de forma equilibrada las cuotas mensuales de deuda. Actualmente el plazo promedio de los financiamientos es superior a 20 años y la cobertura de los gastos financieros es de 2,05x.

Riesgo de Mercado

Respecto al tipo de contrato de arriendo, el 96% de los ingresos de la Sociedad es de renta fija, es decir, no depende de las ventas de los operadores. Además, el 100% de los contratos se reajusta conforme a la unidad de fomento, lo que protege los ingresos de los efectos de inflación, minimizando este riesgo, pero también el de la variación de ingresos asociada al rendimiento de los locatarios.

La tasa de interés en los pasivos financieros es de carácter fija y no tiene fluctuaciones exceptuando por la variación del valor UF. Debido a que los ingresos por arriendo están indexados al valor de la unidad de fomento, el riesgo de aumento de los pasivos por el valor UF es mitigado por el aumento de los ingresos.

Debido a que las obligaciones se encuentran pactadas con tasa de interés fija, no se ha realizado una sensibilización por eventuales cambios en ella.

No existe riesgo de tipo de cambio ya que no hay operaciones en moneda extranjera.

Riesgo de Siniestros

El daño parcial o total del inmueble arrendado limita o anula la posibilidad de mantener arriendos. Los daños pueden ser asociados a incendios, sismos, vandalismo, u otro tipo de incidentes.

Los arrendatarios, al arrendar el inmueble en estado de obra gruesa habitable, tienen la obligación contractual para con la Compañía de mantener los locales comerciales en las condiciones que les fueron entregados. Por esta razón, Puntablanca no es responsable de los deterioros o daños asociados a la habilitación de cada locatario.

El riesgo asociado al daño de inmuebles es el de no poder cobrar arrendamiento en el periodo en que se mantenga el daño que impida operar a él o los locatarios. Con el objeto de mitigar este riesgo, la Compañía cuenta con:

- a) Seguros de Todo Riesgo (similar al Incendio y Sismo): Este seguro asegura a todo riesgo incluyendo disturbios. El seguro es individual por cada activo y asegura el valor total de construcción. Este seguro incluye siniestros ocasionados por saqueos o vandalismo.

- b) Seguro de pérdidas de entradas por arriendo: Cubre hasta 12 meses de arriendos que no se puedan cobrar producto del daño que genere un siniestro.
- c) Seguro de responsabilidad civil: Cubre todo tipo de daños ocasionados a terceros.

Este tipo de seguros excede ampliamente el estándar de la industria y le permite a Puntablanca cubrir las reparaciones y arriendos no cobrados con seguridad.



Daniel Neiman Kiblisky
Gerente General
Inversiones Punta Blanca SpA



Carlos Pugin Bettenhauser
Gerente de Adm. & Finanzas
Inversiones Punta Blanca SpA



www.bpo-advisors.net